



An den Grossen Rat

24.5270.02

BVD/P245270

Basel, 19. November 2025

Regierungsratsbeschluss vom 18. November 2025

Anzug Bruno Lötscher-Steiger und Konsorten betreffend «Gauben erlauben – und auch Dacheinschnitte, bitte»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 19. Dezember 2024 den nachstehenden Anzug Bruno Lötscher-Steiger und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

«Gauben und Dacheinschnitte sind architektonische Elemente, die geeignet sind, das ästhetische Erscheinungsbild zu verbessern und die Wohnqualität und Funktionalität von Dachgeschossen deutlich zu erhöhen. Aktuell sind die Vorschriften bezüglich des Einbaus von Gauben und von Dacheinschnitten im Bau- und Planungsrecht in unserem Kanton restriktiv und erschweren Bauherren und Architekten die Realisierung dieser Massnahmen. Zudem sind die Genehmigungsverfahren langwierig und schwierig, was zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten führt.

Die Lockerung von Vorschriften bezüglich Gauben und Dacheinschnitten (besonders auch in den Schonzone(n)) im Bau- und Planungsrecht würde nicht nur zu einer attraktiveren und vielfältigeren Dach- und Architekturlandschaft beitragen, sondern auch die Entwicklung und Nutzung des Ausbaus von Dachgeschossen fördern. Dies würde der Wohnungsknappheit durch Verdichtung in bereits bestehenden Gebäuden entgegenwirken und insgesamt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Die Anzugstellenden bitten deshalb den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten,

- welche Möglichkeiten er sieht, um unter den heutigen rechtlichen Gegebenheiten vermehrt und grosszügig Gauben und Dacheinschnitte zu erlauben,
- welche Massnahmen konkret nötig sind, um die gewünschten Erleichterungen einzuführen,
- und ob er bereit ist, die bestehenden Gesetze und Vorschriften entsprechend zu überarbeiten bzw die nötigen Massnahmen zu ergreifen, um den Einbau von Gauben und Dacheinschnitten grosszügig zu erleichtern und zu fördern.

Bruno Lötscher-Steiger, Tim Cuénod, Jenny Schweizer, Claudia Baumgartner, René Brigger, Beda Baumgartner, Melanie Eberhard, Andreas Zappalà, Gabriel Nigon, Alex Ebi, Thomas Widmer-Huber, Luca Urgese, Stefan Suter, Bülent Pekerman, Erich Bucher, Andrea Strahm, Daniel Hettich, Nicola Goepfert»

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Ausgangslage

Die Dachbauvorschriften sollen die sich teilweise widersprechenden Interessen der Eigentümerschaft und der Nachbarschaft sowie Aspekte des Städtebaus und der guten Gesamtwirkung

gegeneinander abwägen und angemessen berücksichtigen. Ausserdem soll das Dachgeschoss als Einheit klar erkennbar sein und das Gebäude nicht zu sehr dominieren.

Zudem sollen die Dachbauvorschriften eindeutig formuliert und gut anwendbar sein. In diesem Kontext hat der Grosse Rat im Januar 2017 gestützt auf den Ratschlag «betreffend Vereinfachung und Liberalisierung der Dachbauvorschriften zur Förderung der inneren Verdichtung; Änderung des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) (Nr. 16.1208.01) Vereinfachungen und Liberalisierungen der Dachbauvorschriften» erlassen (GRB 17/02/14G). Es zeigte sich innert kurzer Zeit, dass die Revision im Blockrand die erwünschten Effekte erzielte, auf grossen Parzellen in Hanglagen aber zu Fehlergebnissen führte. Beispielsweise gibt es nun in Hanglagen in den Zonen 2 und 2a Gebäude, die vier- bis fünfgeschossig erscheinen, obschon dort eigentlich nur zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss die Regel sind. Teilweise wirken jedoch zweigeschossige Gebäude durch ein zweites Attikageschoss unverhältnismässig voluminös. Deshalb mussten möglichst rasch Korrekturen erfolgen. Der Regierungsrat schlug deshalb mit dem Ratschlag "Lockerung und Vereinfachung der Bauvorschriften zur Stärkung des Blockrands sowie eine Differenzierung der Dachgeschossvorschriften" (Nr. 23.0449.01) vom Juni 2023 Korrekturen vor. Insbesondere soll der strassenseitige Lichteinfall gelockert und die minimal zulässige Bautiefe im Blockrand auf zwölf Meter angehoben werden. Als Ausgleich dazu sollen Hofbebauungen weniger Fläche und weniger Geschosse aufweisen dürfen und bestehende Bauwiche in Ecklagen geschützt werden. Dieser Ratschlag befindet sich aktuell in der Beratung bei der Bau- und Raumplanungskommission.

2. Anliegen des Anzugs

Die Anzugstellenden wünschen einerseits eine Prüfung und Aussage dazu, ob unter den heutigen rechtlichen Gegebenheiten *vermehrt und grosszügig* Gauben und Dacheinschnitte erlaubt werden können. Gefragt sind Massnahmen, welche *konkret* nötig sind, um die gewünschten Erleichterungen einzuführen. Zudem wird gefragt, ob bestehende Gesetze und/oder Vorschriften angepasst beziehungsweise Massnahmen getroffen werden können, um dies zu erreichen.

2.1 Heutige rechtlichen Regelung

Die geltenden Bestimmungen zur Gestaltung der Dachflächen lassen Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben unter bestimmten Voraussetzungen zu, sofern sie die Gesamtwirkung des Gebäudes und den jeweiligen städtebaulichen Kontext angemessen berücksichtigen. In sämtlichen Zonen ausser der Schon- und Schutzzone können sie meistens innerhalb der gesetzlichen Regelung gestalterisch so ausgestaltet werden, so dass sie bewilligungsfähig sind und realisiert werden können. Bei Gebäuden in der Schon- und Schutzzone gelten für Dacheinschnitte und Dachaufbauten strengere Regeln. Dort entscheiden die zuständige Kommission oder die Denkmalpflege über die Realisierbarkeit beziehungsweise über notwendige bauliche Anpassungen. In den übrigen Zonen beurteilt die Dorfbild-, Orts-, Stadtbildkommission und macht zuhanden des Bau- und Gastgewerbeinspektorat Empfehlungen oder fällt einen verbindlichen Entscheid. Dabei handelt es sich um Einzelfallprüfungen, die den architektonischen Wert der bestehenden Baute stark gewichten. Entsprechend stünden mehr respektive grössere Eingriffe im Dachbereich meist im Widerspruch zum Schutz, der diesen Bauten aufgrund ihrer Zonenzuordnung zukommt. Diese Haltung ist durch die bisherige Rechtssprechung breit abgestützt, denn Rekurse gegen die Einschätzung der Kommissionen und der Denkmalpflege werden äusserst selten gutgeheissen. Es wäre auch aus übergeordneter Sicht nicht sinnvoll, in der Schon- und Schutzzone lediglich die Dachbauvorschriften zu liberalisieren. Denn viele weitere Bau- und Planungsvorschriften zielen drauf ab, dass bei den dortigen Bauten der historische und architektonisch-künstlerische Charakter erhalten bleibt.

2.2 Änderungsbedarf

Die Dachbauvorschriften wurden im Jahr 2017 vereinfacht und liberalisiert (GRB 17/02/14G). Der sich darauf beziehende Ratschlag mit den als notwendig erkannten Korrekturen wurde am

28. Juni 2023 (23/26/2.12.1G) der Bau- und Raumplanungskommission überwiesen. Die in diesem zweiten Ratschlag vorgeschlagenen Anpassungen würden Fehlentwicklungen unterbinden und gleichzeitig dank dem gelockerten Lichteinfall einige sinnvolle Dachausbauten und Aufstockungen ermöglichen.

Die Dachbauvorschriften befanden und befinden sich in den letzten Jahren in einem steten Änderungsprozess. Dem Regierungsrat ist es im Sinne der Rechtssicherheit ein Anliegen, den gleichen Regelungsgegenstand nicht wiederholten Änderungen zu unterwerfen. Einerseits führt dies bei den Architektinnen und Architekten, Bauherrschaften und den Behörden zu Unsicherheit, andererseits lässt sich der Effekt der vorgenommenen gesetzlichen Änderungen nicht mehr in der gebauten Realität ablesen.

Der Regierungsrat erachtet es aufgrund dieser Ausführungen nicht als sinnvoll, insbesondere vor Abschluss der laufenden Behandlung des Ratschlags "Lockerung und Vereinfachung der Bauvorschriften zur Stärkung des Blockrands sowie eine Differenzierung der Dachgeschossvorschriften" (Nr. 23.0449.01) durch den Grossen Rat und ohne Praxiserfahrung mit diesen Korrekturen bereits weitere Anpassungen einzuleiten.

3. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Bruno Lötscher-Steiger und Konsorten betreffend «Gauben erlauben – und auch Dacheinschnitte, bitte» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin